



## **ASAS PEMBELIAN UNIT KEDIAMAN**

Laporan penyelidikan ini diserahkan kepada  
Fakulti Pengurusan Perniagaan,  
bagi memenuhi keperluan  
Ijazah Sarjana Sains Pengurusan,  
Universiti Utara Malaysia.

Oleh  
Rohayu Abdul Majid



**Fakulti Pengurusan Perniagaan  
(Faculty of Business Management)  
Universiti Utara Malaysia**

**PERAKUAN KERJA KERTAS PROJEK**  
*(Certification of Project Paper)*

Saya, yang bertandatangan, memperakukan bahawa  
*(I, the undersigned, certify that)*

**ROHAYU BINTI AB. MAJID**

calon untuk Ijazah **SARJANA SAINS (PENGURUSAN)**  
*(candidate for the degree of)*

telah mengemukakan kertas projek yang bertajuk  
*(has presented his/her project paper of the following title)*

**ASAS PEMBELIAN UNIT KEDIAMAN**

Seperti yang tercatat di muka surat tajuk dan kulit kertas projek  
*(as it appears on the title page and front cover of project paper)*

bahawa kertas projek tersebut boleh diterima dari segi bentuk serta kandungan  
dan meliputi bidang ilmu dengan memuaskan.  
*(that the project paper acceptable in form and content and that a satisfactory  
knowledge of the field is covered by the project paper).*

Nama Penyelia : **PUAN NOR PUJAWATI BINTI MD. SAID**  
*(Name of Supervisor)*

Tandatangan :   
*(Signature)*

Tarikh : **28 MAY 2004**  
*(Date)*



## **ASAS PEMBELIAN UNIT KEDIAMAN**

Laporan penyelidikan ini diserahkan kepada Fakulti Pengurusan Perniagaan,  
bagi memenuhi keperluan  
Ijazah Sarjana Sains Pengurusan,  
Universiti Utara Malaysia.

Oleh  
Rohayu Abdul Majid

(c) Rohayu Abdul Majid, 2004. Hak cipta terpelihara

Penyediaan unit kediaman merupakan satu usaha kerajaan dalam meningkatkan taraf hidup penduduk. Malah aktiviti ini dilaksanakan secara berterusan bagi menampung jumlah penduduk yang meningkat. Namun sejauh mana penyediaan unit kediaman ini mampu memenuhi citarasa penduduk setempat, memandangkan peredaran zaman telah mendedahkan masyarakat dengan pelbagai citarasa moden lagi terkini. Justeru kajian ini dilakukan bagi mengenal pasti apakah faktor produk dan faktor persekitaran yang mempengaruhi penduduk dalam membuat keputusan membeli sesebuah unit kediaman bagi kawasan Changlun dan Bukit Kayu Hitam. Setiap faktor diletakkan beberapa aspek yang akan melihat sejauh mana penilaian responden terhadap kepentingannya dalam membeli unit kediaman. Hasil kajian mendapati, faktor produk dan persekitaran amatlah penting kepada pembeli ketika membuat keputusan untuk membeli sebarang unit kediaman. Ini termasuklah aspek status unit kediaman, kemasan kediaman dan kedudukan unit kediaman dalam pelan susun atur.

# ABSTRACT

---

*Residential supply is a one of the government activities in order to increase standard of living. These activities have implements continuously to cover the population growth. However, isn't this residential supply could complete the people's trend, because in changes world, people had showing with the several of design and trends. Therefore, this research had done to identify the environment factors and product factors which could influence the people in order to buy a residential property in Changlun and Bukit Kayu Hitam area. Each factor has separates with some aspect to see the important value by people when they want to buy a house. The result had showed that product factors and environment factors are very important for people when they are looking a residential property. These factors also include house status, house furnishing and house location*

Assalamualaikum.....

Di kesempatan ini saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Puan Nor Pujawati dan Prof.Madya Ab.Aziz Latif kerana telah banyak membantu memberikan tunjuk ajar dalam membuat kajian serta menyiapkan laporan.

Terima kasih juga kepada suami dan keluarga yang sentiasa memberikan sokongan dalam usaha menyiapkan laporan ini.

Tidak lupa juga kepada rakan-rakan seperjuangan yang sentiasa menghulurkan bantuan

Terima Kasih

ROHAYU ABDUL MAJID

-84563-

- Jadual 1: Profail niat pembelian responden
- Jadual 2: Profail demografi responden
- Jadual 3: Paparan diskriptif aspek kejiranan
- Jadual 4: Keutamaan aspek kejiranan
- Jadual 5: Paparan diskriptif aspek persekitaran
- Jadual 6: Keutamaan aspek persekitaran
- Jadual 7: Paparan diskriptif aspek kemudahsampaian
- Jadual 8: Keutamaan aspek kemudahsampaian
- Jadual 9: Paparan diskriptif aspek kemudahan awam
- Jadual 10: Keutamaan aspek kemudahan awam
- Jadual 11: Paparan diskriptif aspek kewangan
- Jadual 12: Keutamaan aspek kewangan
- Jadual 13: Paparan diskriptif aspek perundangan
- Jadual 14: Keutamaan aspek perundangan
- Jadual 15: Paparan diskriptif ke atas faktor produk
- Jadual 16: Keutamaan faktor produk
- Jadual 17: Paparan diskriptif ke atas tujuan pembelian unit kediaman.

ABSTRAK (BAHASA MALAYSIA).....	I
ABSTRAK (BAHASA INGGERIS).....	II
PENGHARGAAN.....	III
SENARAI JADUAL.....	IV
ISI KANDUNGAN.....	V & VI

## BAB 1: PENGENALAN

1.1	<b>Latar Belakang Industri Hartanah.....</b>	1
	Bekalan unit kediaman.....	3
	Sumbangan/Peruntukkan.....	5
1.2	Persoalan Kajian.....	8
1.3	Objektif Kajian.....	9
1.4	Kepentingan Kajian.....	10
1.5	Skop Kajian.....	10
1.6	Limitasi Kajian.....	10

## BAB 2: ULASAN KARYA

2.1	<b>Tanah dan bangunan.....</b>	11
2.2	<b>Faktor yang dipertimbangkan ketika membeli rumah.....</b>	11

## BAB 3: KAEDAH PENYELIDIKAN

3.1	<b>Sampel dan kaedah persampelan.....</b>	20
3.2	<b>Instrumen.....</b>	21
	3.2.1 Soal selidik.....	21
	3.2.2 Rekabentuk.....	21
	a) Bahagian A .....	21
	b) Bahagian B.....	22
	c) Bahagian C.....	24
	3.2.3 Edaran.....	26
3.3	<b>Analisis.....</b>	26

BAB 4: ANALISIS KAJIAN.....	27
-----------------------------	----



# ISI KANDUNGAN

---

## BAB 5: PERBINCANGAN

<b>5.1</b>	<b>Kepentingan faktor persekitaran.....</b>	<b>40</b>
5.1.1	Kejiranan.....	40
5.1.2	Persekitaran.....	42
5.1.3	Kemudahsampaian.....	43
5.1.4	Kemudahawam.....	44
5.1.5	Kewangan.....	45
5.1.6	Perundangan.....	47
<b>5.2</b>	<b>Kepentingan faktor produk.....</b>	<b>47</b>
5.2.1	Jenis kediaman.....	48
5.2.2	Harga kediaman.....	48
5.2.3	Ruang tanah.....	49
5.2.4	Rekabentuk kediaman.....	49
5.2.5	Status kediaman.....	50
5.2.6	Saiz kediaman.....	50
5.2.7	Bilangan ruang dalam kediaman.....	50
5.2.8	Kemasan Dalaman.....	51
5.2.9	Kualiti bahan pembinaan.....	52
5.2.10	Kedudukan kediaman.....	53
<b>5.3</b>	<b>Tujuan pembelian.....</b>	<b>53</b>

## BAB 6: KESIMPULAN DAN CADANGAN

<b>6.1</b>	<b>Kesimpulan.....</b>	<b>55</b>
6.1.1	Pengaruh faktor persekitaran ke atas pembelian unit kediaman.....	55
6.1.2	Pengaruh faktor produk ke atas pembelian unit kediaman.....	55
<b>6.2</b>	<b>Cadangan Kajian.....</b>	<b>56</b>
6.2.1	Cadangan kepada Pemaju dan kerajaan Negeri Kedah.....	56
6.2.2	Cadangan kepada penyelidikan di masa akan datang.....	58

## SENARAI RUJUKAN

## LAMPIRAN

**BAB**

**1**

**BAB 1: PENGENALAN**

Unit kediaman merupakan keperluan asas manusia. Tanpa mengira saiz samada ia kecil, sederhana ataupun bersaiz besar fungsinya adalah sebagai tempat berlindung. Merujuk Utusan Malaysia (Mei 2004), rumah adalah asas pembangunan insan dan Tun Daim Zainuddin menegaskan bahawa objektif utama yang mendorong kerajaan membina unit kediaman adalah membantu mereka yang tidak mampu dari segi mobiliti sosial dan ekonomi. Malah penyediaan rumah juga amnya berkait dengan perancangan bandar yang bijak supaya rumah yang dibina di lokasi yang strategik.

Justeru, penyediaan/pembinaan rumah merupakan aktiviti yang sering kali dilaksanakan. Di Malaysia, pelbagai pihak telah mengemblengkan tenaga, berusaha memastikan jumlah unit kediaman yang mencukupi bagi menampung keperluan penduduknya di samping mengenengahkan pelbagai rekabentuk rumah terkini yang bercitarasa baru.

**1.1 Latar Belakang Industri Hartanah**

Sekitar tahun 1997 dan 1998 sektor hartanah berada dalam keadaan membimbangkan berikutan dari kegawatan ekonomi. Banyak projek terpaksa diberhentikan kerana kurangnya suntikan modal dari syarikat kewangan, (Laporan Pasaran Hartanah 1998). Ini diikuti dengan serangan wabak SARS yang banyak menjejaskan pembangunan Negara.

Tahun 1999 juga menggambarkan pertumbuhan yang negatif di sektor kediaman dengan peratusan 4.4% ekoran dari penangguhan beberapa projek kerajaan di subsektor kejuruteraan awam yang dirancangkan di bawah Rancangan Malaysia Kelapan (RM8), (Laporan Pasaran Hartanah 2003)

Bilangan pindah milik sektor kediaman mulai menurun sebanyak 7.4% kepada 72,283 berbanding tempoh yang sama tahun 1999 manakala nilai pindah milik merosot 5.4% kepada RM10,275 billion. Walau bagaimanapun, pada separuh tahun pertama 2000,

The contents of  
the thesis is for  
internal user  
only

***R  
U  
J  
U  
K  
A  
N***

Albrecht D. G., 1994. Buying A Home when You're Single, John Wiley & Sons Inc, Canada.

Adair A., Berry J., McGread S., 1996. Valuation of Residential Property: Analysis or Participant Behaviour, 14, 1, 20-35.

Daly J., Gronow S., Jenkins D., Plimmer F., 2003. Consumer Behaviour in the Valuation of Residential Property: A Comparative Study in UK, Ireland and Australia, Journal of Property Management, 21, 5, 295-314

Dibb S., 1998, Market Segmentation: Strategies for Success, Journal of Marketing Intelligence and Planning, 16, 7, 394-406

Eldred C. W. 1995, You Can Own The Home You Want, John Wiley, United State, 149-169

Montezuma J., 2004. Housing Investment Is An Institutional Portfolio Context: Review of the Issue, Journal of Property Management, 22, 3, 230-249

Kivela J.J., 1997, "Restaurant Marketing: Selection and Segmentation in Hong Kong, Journal of Contemporary Hospitality Management", 9, 116-123.

Marbeck A.B. 1994, House Buying In Malaysia, Berita Publishing, Kuala Lumpur, 16-18.

Molloy W.J., (1996) The Complete Home buyers's bible, John Wiley & Sons Inc United State

Page S. (1996), 10 Minute Guide to Buying and Selling Your Home. Macmillan Spectrum, New York.

Ramdane D., Hadi E., 1996. Achieving Quality and Productivity in The House Building Sector, Journal of Property Management, 14, 1, 39-45

Theriaut M., Des Rosier F., Villeneuve P., Kestens Y., 2003. Modelling Interactions of Location with Specific Value of Housing Attribute, Journal of Property Management, 21, 1, 25-62.

Unger, M.A., Karvel G. R., 1987. Real Estate: Principles and Practices, South-Western Publishing, United State.

[http://www.mykedah.com/e\\_70ked\\_2010/e701\\_p2.htm](http://www.mykedah.com/e_70ked_2010/e701_p2.htm)

Laporan Pasaran Hartanah 2003

## **Keratan akhbar**

Bekalan rumah dijangka berkurangan tiga tahun lagi (2001, Julai 7) Utusan Malaysia

Cari formula menjual rumah (2004, Mei 24) Utusan Malaysia.

Erti konsep rumah murah (2004, Mei 3) Utusan Malaysia

Harga rumah di bandar utama terus meningkat (2004, Mac 2)

Housing Sector (2001, Ogos 31) New Straits Times

Kerajaan setuju mansuhkan CF (2004, Julai 6) Utusan Malaysia

Koperasi mampu bantu memiliki rumah (1995, November 30) Utusan Malaysia

Masalah perumahan rakyat miskin tumpuan utama Lau (2004 April 28) Utusan Malaysia

Panduan pembeli rumah (2000, April 13). Utusan Malaysia

Pasaran Hartanah Mulai Teguh (2000, September 13). Utusan Malaysia.

Peluang memiliki rumah harga terbaik (2003, Mei 22) Utusan Malaysia

Pembeli rumah pertama dapat pelepasan cukai pendapatan (2004, Mac 18)

Pertumbuhan sektor hartanah masih mampan (2001, April 23) Utusan Malaysia

Perumahan: Bentuk skim mampu milik (2004, Oktober 12) Utusan Malaysia

Program sewa beli rumah perlu seimbang (2004, Mei 4) Utusan Malaysia

Projek Perumahan RM66 juta di 2 kampung (2004, Jun 23) Utusan Malaysia

Isu dibalik dua konsep bina rumah (2004, Mac 24). Utusan Malaysia

REDHA sifatkan konsep bina dan jual sebabkan harga rumah meningkat (2004, Mei 22) Utusan Malaysia.

RM1.1b Bank Negara fund build affordable houses, (2004, Mac 15) New Straits Times

Rumah Nukleus atasi setinggan (2004, Februari 8) Utusan Malaysia

Syarat baru rumah dikaji (2004, Mei 22) Utusan Malaysia

Ubah konsep jual rumah (2004, Mei 25) Utusan Malaysia